

JANUARI-SEPTEMBER 2024

# Delårsrapport

Acrinova AB (publ)

# Q3

 ACRINOVA

# Acrinova på en minut

Acrinova är ett kunskapsdrivet fastighetsbolag, verksamt på den svenska sidan av Öresundsregionen. Denna dynamiska tillväxtregion ger utmärkta förutsättningar för långsiktigt hållbara fastighetsinvesteringar.

Vår strategiska inriktning är att äga, bygga och utveckla fastigheter med hög värdepotential. Tillväxtstrategin är enkel och tydlig: vi investerar företrädesvis i lager, industri och andra kommersiella fastigheter samt samhällsfastigheter på attraktiva lägen som passar långsiktigt stabila hyresgäster. Vår förmåga att identifiera objekt med potential, i kombination med god marknadskänedom, är framgångsfaktorer som bidrar till en positiv värdeutveckling.

Hållbarhet löper som en grön tråd genom hela Acrinovas verksamhet. Vår Nollvision säkerställer att nya fastigheter byggs för att vara självförsörjande på energi med hjälp av förnybara energikällor. Vi arbetar också löpande för att energianpassa befintliga fastigheter för att minska deras klimatavtryck. Allt för att bygga långsiktigt hållbara värden.

## FASTIGHETER

42 stycken

## EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

94,9 procent

## BÖRSVÄRDE

681 miljoner kr

## OMSÄTTNING

157 miljoner kr omsättning, rullande 12 månader

## FASTIGHETSVÄRDE

1,9 miljarder kr

## UTHYRINGSBAR YTA

159 000 kvm

## SUBSTANSVÄRDE

1 015 miljoner kr

## GENOMSnittlig KONTRAKTSTID

5,0 år

## AFFÄRSIDÉ

Acrinova ska äga, bygga, förvalta och utveckla fastigheter med hög potential för att skapa långsiktigt hållbara värden. Genom att vara långsiktiga och med gedigen kompetens bidrar vi till utvecklingen av de orter där vi är verksamma.

## VISION

Att vara den främsta värdebyggaren.

## KVARTALET HÖJDPUNKTER Q3

- Under kvartalet har Acrinova tecknat flera nya avtal och påbörjat ett efterlängtat projekt till Max Burgers i Helsingborg.
- PalleKoncept välkomnas som ny hyresgäst i Staffanstorp och en av Acrinovas största hyresgäster, Trelleborgs kommun, förlänger och ökar sina ytor i Trelleborg.
- Acrinova listas som ett av Sveriges mest jämställda börsbolag på Allbrights gröna börslista.

## JANUARI–SEPTEMBER 2024 I KORTHET

Hyresintäkterna uppgick till

**117 112 tkr**

(105 548)

Driftsöverskottet uppgick till

**84 216 tkr**

(68 606)

Förvaltningsresultatet uppgick till

**39 035 tkr**

(29 917)

Periodens resultat efter skatt uppgick till

**24 306 tkr**

(22 064)

Periodens resultat kr/aktie, före och efter utspädning

**0,35 kr**

(0,33)

Räntetäckningsgrad, rullande 12 månader

**2,30 ggr**

(2,13)

FINANSIELLA NYCKELTAL	jul-sep 2024	jul-sep 2023	jan-sep 2024	jan-sep 2023	2023
Hyresintäkter, Tkr	39 151	36 490	117 112	105 548	143 345
Driftsöverskott, Tkr*	30 894	26 388	84 216	68 606	92 641
Förvaltningsresultat, Tkr**	15 280	13 405	39 035	29 917	38 935
Periodens resultat efter skatt, Tkr	12 764	5 963	24 306	22 064	7 764
Fastighetsvärde, verkligt värde, Tkr	1 934 780	1 982 008	1 934 780	1 982 008	1 995 250
Balansomslutning, Tkr	2 088 795	2 182 123	2 088 795	2 182 123	2 163 315
Likvida medel, Tkr	58 434	38 238	58 434	38 238	43 058
Överskottsgrad, %*	78,9	72,3	71,9	65,0	64,6
Avkastning på Eget Kapital, %	1,35	0,62	2,56	2,32	0,82
Soliditet, %	45,5	44,0	45,5	44,0	43,8
Belåningsgrad fastigheter, %	51,6	54,1	51,6	54,1	54,7
Räntetäckningsgrad, ggr**	2,69	2,65	2,43	2,30	2,19
Räntetäckningsgrad, ggr, rullande 12 mån**	2,30	2,13	2,30	2,13	2,19
Förvaltningsresultat, kr/aktie**	0,22	0,20	0,57	0,44	0,58
Periodens resultat kr/aktie, före och efter utspädning***	0,19	0,09	0,35	0,33	0,11
Eget kapital, kr/aktie	13,86	14,02	13,86	14,27	14,00
NAV, kr/aktier	14,80	14,20	14,80	14,20	14,30

\* Bolagets redovisning av fastighetsadministration har ändrats från och med 2024 och nyckeltal har justerats, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

\*\* Bolagets redovisning av resultat från andelar i intresseföretag redovisas från och med 2024 i förvaltningsresultatet och nyckeltal har justerats.

\*\*\* Periodens resultat redovisas enligt definitionen i IAS 1 och resultat per aktie redovisas enligt definitionen i IAS 33 och är inga alternativa nyckeltal enligt ESMA.

# Q1–Q3

## PERIODENS HÖJDPUNKTER

### Q1

**1 februari** meddelar Acrinova att bostadsfastigheten Euron 2 i Trelleborg avyttrats. Det totala underliggande fastighetsvärdet uppgick till 151,5 miljoner kronor.

**19 februari** meddelar Acrinova att projektet på Handelsplatsen i Löddeköpinge färdigställts.

**28 februari** offentliggör Acrinova bokslutskommuniké för helåret 2023.

**14 mars** offentliggör Acrinova att bolaget tecknat ett femårigt avtal med Automilia avseende en lokal om 850 kvm på fastigheten Borggård 1:372 i Staffanstorp.

### Q2

**4 april** offentliggör Acrinova årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

**8 april** meddelar Acrinova att bolaget förvärvat industrifastigheten Rausgård 20 i Helsingborg. Det totala underliggande fastighetsvärdet uppgick till 7 Mkr.

**3 maj** offentliggör Acrinova delårsrapport för perioden januari – mars 2024.

**16 maj** meddelar Acrinova att bolaget hyrt ut ytterligare 900 kvm på Handelsplatsen i Löddeköpinge.

**25 juni** meddelar Acrinova att bolaget utvecklat nya riktlinjer kring biologisk mångfald i nybyggnationsprojekt.

**27 juni** meddelar Acrinova att fastigheten Borggård 1:385 i Staffanstorp utvecklas med 2 800 kvm utvändigt yta för den befintliga hyresgästen Nefab Packaging.

**28 juni** offentliggör Acrinova att Carglass blir nya hyresgäster på fastigheten Sunnanå 11:2 i Arlöv.

### Q3

**4 juli** meddelar Acrinova att fastigheten Olympiaden 15 i Helsingborg utvecklas med nya kyllager till den befintliga hyresgästen KA Lundblad. Avtalet förlängs med 10 år.

**16 juli** offentliggörs att Acrinova tecknat ett 25-årigt avtal med Max Burgers avseende en lokal om 516 kvm på fastigheten Pukslagaren Västra 4 i Helsingborg. Fastigheten anpassas för restaurang med avhämtning.

**13 augusti** offentliggör Acrinova delårsrapport för perioden januari – juni 2024.

**20 augusti** meddelar Acrinova att det danska emballageföretaget PalleKoncept tecknat ett treårigt avtal avseende en lokal om 1 050 kvm på fastigheten Borggård 1:372 i Staffanstorp.

**27 september** offentliggör Acrinova att bolaget listas på Allbrights gröna börslista över Sveriges mest jämställda börsbolag.

**27 september** meddelar Acrinova att Trelleborgs kommun är ny hyresgäst på fastigheten Snickeriet 4. Kommunen har även förlängt befintligt avtal på fastigheten Orion 7 med 5 år.

## HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODENS SLUT

**21 oktober** meddelar Acrinova att solceller kommer att installeras på Handelsplatsen i Löddeköpinge.

ALLA PRESSRELEASER FINNS PÅ [ACRINOVA.SE](https://www.acrinova.se)

# Äntligen projektstart

Det fokuserade arbetet med kostnadsbesparingar fortsätter att visa goda resultat och för tredje kvartalet i rad ökar Acrinova förvaltningsresultatet. Återigen levererar vi stabila och starka siffror som vi är mycket stolta över. För Acrinova är hösten även en tid för internt arbete och processutveckling, där vi bland annat påbörjat vår CSRD-resa med stort engagemang från alla avdelningar. Under årets tredje kvartal har vi dessutom startat ett efterlängtat projekt för Max Burgers i Helsingborg och påbörjat förberedelser inför ytterligare två projekt i Skåne.



## Kvartalet i siffror

Under årets tredje kvartal levererar Acrinova starka och stabila resultat. Förvaltningsresultatet förbättras med 14% i jämförelse med motsvande period föregående år och ökar till 15,3 mkr (13,4). Under de senaste åren har hela organisationen jobbat aktivt med kostnadsminskningar som vi kunnat se god effekt av under hela 2024 och likaså i det tredje kvartalet där överskottsgraden förbättrades markant till 78,9% (72,3). Den ekonomiska uthyrningsgraden är fortsatt stabil och uppgår till 94,9% (94,1) för det totala beståndet. Omsättningen för kvartalet uppgick till 39,9 mkr (37,2) och driftsöverskottet uppgick till 30,9 mkr (26,4).

## Projekt och fastighetsutveckling

Som ett utvecklande fastighetsbolag ser vi alltid fram emot att starta projekt. Med stabiliserade priser inom byggsektorn och en ökad optimism bland företag i regionen har vi flera spännande dialoger i både Helsingborg och Landskrona. Med vår utvecklande metodik och närhetsprincip hjälper vi våra kunder att hitta rätt lägen och lösningar som möter deras behov. I Helsingborg skapar vi framtidens industrifastighet på bästa logistikläge med närhet till de stora vägnäten, järnväg och hamn. I Landskrona har vi gått ut med ett förfrågningsunderlag för utveckling av en industri- och logistikfastighet om cirka 3 100 kvm med byggstart vid årsskiftet. Vi har under kvartalet även haft glädjen att påbörja ett projekt för Max Burgers på Berga i Helsingborg. Dialogen med hyresgästen har pågått länge och nu är det rätt tid att börja utveckla den befintliga lokalen. Vi ser fram emot att välkomna Max Burgers till den nya restaurangen sommaren 2025.

## Ett jämställt bolag med nöjda hyresgäster

Acrinova är ett välskött bolag med rätt person på rätt plats. Här bidrar samtliga medarbetare stort till vår framgång och tillsammans jobbar vi hårt för att möta och överträffa marknadens och hyresgästernas förväntningar. Under ett par dagar i september engagerades hela

bolaget i arbetet med förberedelserna för införandet av CSRD där samtliga avdelningar, ledning och delar av styrelsen arbetade aktivt och med stort engagemang. Under hösten har vi även fått resultatet av vår årliga kundundersökning där vi gör vårt bästa resultat hittills. Våra hyresgäster beskriver oss som närvarande, prisvärda och med en hög standard i våra lokaler. I september kunde vi också dela med oss av nyheten att Acrinova återigen listas som ett av Sveriges mest jämställda börsbolag av stiftelsen Allbright. Som vd blir jag otroligt stolt över vår starka framåtanda och vad vi lyckas åstadkomma tillsammans.

## Framåtblick

Acrinova fortsätter att vara attraktivt för nya och befintliga hyresgäster med flera spännande dialoger och projekt framför oss. Framåtblickande kommer vi att fokusera på transaktioner, projekt och att bibehålla kostnadsmedvetenheten i hela organisationen. Vi jobbar aktivt med att skapa värden för våra hyresgäster och ägare genom både nyproduktion och utveckling av främst kommersiella fastigheter på strategiska lägen i södra Sverige.

Ulf Wallén, VD

# Med långsiktig tillväxt i fokus

Acrinovas strategiska inriktning är att äga och utveckla fastigheter med värdepotential på attraktiva orter i södra Sverige. Bolaget har sedan starten haft en stabil tillväxt och konsekvent fokuserat på långsiktigt ägande, utveckling och avkastning. Vi växer med våra fastigheter!

Med bibehållen finansiell stabilitet har Acrinova ambitionen att fortsätta växa genom fastighetsutveckling och förvärv. Noteringen på Nasdaq Stockholm 2022 har ökat synligheten på aktiemarknaden och bekräftat Acrinovas status som

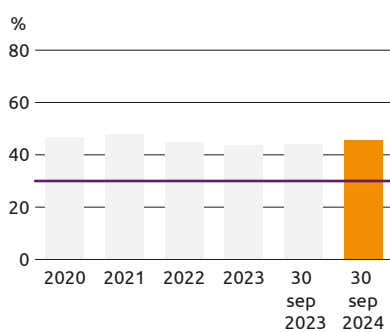
ett kvalitativt fastighetsbolag som uppfyller marknadens krav och förväntningar. Med ett framåtblickande perspektiv jobbar vi fokuserat för att växa fastighetsbeståndet och öka avkastningen. Med hållbarhet som

ledstjärna arbetar vi med en ambitiös Nollvision vid nyproduktion och genomför en aktiv energiomställning av vårt befintliga bestånd.

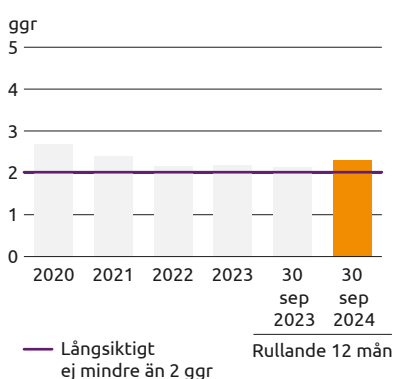
## FINANSIELLA RISKBEGRÄNSNINGAR

För att Acrinova ska kunna bibehålla finansiell stabilitet under sin tillväxtresa beslutade styrelsen under 2021 om ett antal finansiella riskbegränsningar som bolaget ska förhålla sig till långsiktigt. Dessa nyckeltal är identifierade som extra viktiga för att bolagets tillväxtresa ska kunna ske på ett tryggt och stabilt sätt.

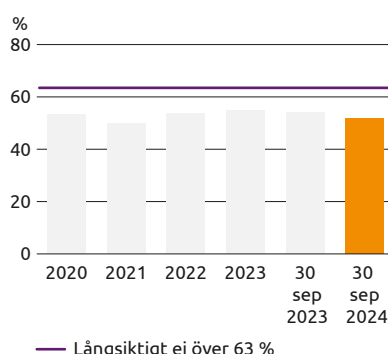
### SOLIDITET



### RÄNTETÄCKNINGSGRAD



### BELÄNINGSGRAD



#### Hur vi arbetar

- Tydlig styrmodell
- Stark fastighetsportfölj
- Rätt person på rätt plats
- Starkt lokalt nätverk
- Fokus på finansiering

#### Hur vi skapar värde

- Proaktivitet och långsiktighet
- Utvecklings- och förädlingspotential
- Energieffektivisering och förnybart
- Förvaltningseffektivitet
- Fokus på uthyrning och hyresgäster

#### Vår geografiska marknad

- Södra Sverige och Öresundsregionen
- Tillväxtorter och större tätorter i regionen
- Särskilt fokus på områden med goda anslutningar till vägnät och annan infrastruktur

#### Våra framgångsfaktorer

- Vår kompetens och lokala närvaro
- Vår strategiska inriktning på fastigheter med utvecklingspotential
- Vår Nollvision och miljöarbete

# Ett fastighetsbestånd i utveckling

I den dynamiska Öresundsregionen investerar vi i fastigheter med hög potential. Med god lokal kännedom och högt fastighetskunnande utvecklar vi vårt fastighetsbestånd för att skapa långsiktigt hållbara värden.

## Värdeskapande fastigheter

Acrinovas fastighetsbestånd består i dagsläget av 42 fastigheter. Fokus är olika typer av kommersiella fastigheter såsom kontor, logistik/produktion samt extern handel och service men vi har även ett fåtal renodlade bostadsfastigheter. Vår förmåga att hantera ett blandat fastighetsbestånd ger oss både större marknadspotential och en sund riskspridning. Genom strategiska förvärv växer vårt bestånd kontinuerligt. Vi är oftast långsiktiga ägare men kan välja att avyttra fastigheter för att finansiera nya förvärv med högre avkastningspotential. Fastigheter med omfattande utvecklingsbehov genererar initialt begränsat kassaflöde men har stor fram-

tida potential. Det kan vara äldre helt tomställda fastigheter eller renodlad tomtmark som förvärvats utifrån en marknadsbedömning om fastighetens geografiska läge och möjlighet till exploatering inom en femårsperiod.

## En diversifierad portfölj:

Vår portfölj omfattar fastigheter med varierande investeringsbehov. Många av våra befintliga fastigheter är färdigutvecklade och kräver endast mindre investeringar, vilket ger stabila kassaflöden och utgör basen i vår portfölj. Vi har även fastigheter med stor utvecklingspotential, ofta vakanta objekt med betydande renoveringsbehov som genom vår utvecklingsmetodik kan bli

fullt uthyrda. Utvecklingen sker i nära samarbete med intressenter för att skapa långsiktigt hållbara värden för fastigheten, platsen och hyresgästen.

## Hållbar omställning

Vi utvärderar kontinuerligt förbättringsåtgärder i vårt befintliga fastighetsbestånd för att göra skillnad. Detta kan innebära renoveringar för att förbättra energivärden eller övergång till förnybara energikällor. Varje fastighet är unik i sin ålder och utförande vilket sätter ramarna för vad vi kan uppnå. Vi arbetar löpande med energieffektiviseringar för att minska klimatavtryck och förbättra driftnettot. Steg för steg utvecklar vi vårt fastighetsbestånd i en hållbar riktning.

## ACRINOVA ÄR EN LÅNGSIKTIG ÄGARE OCH UTVECKLARE AV FASTIGHETER

Acrinovas diversifierade fastighetsinnehav kan visualiseras genom följande indelning:

### Förvaltningsfastigheter

- Har stabila kassaflöden som utgör basen i fastighetsportföljen.
- Är oftast ett mycket långsiktigt innehav.
- Bedöms som färdigutvecklade och har endast mindre investeringsbehov.

### Förädlingsfastigheter

- Ofta vakanta fastigheter med betydande renoveringsbehov.
- Har omsorgsfullt analyserats och bedöms kunna bli fullt uthyrda.
- Initialt ofta mindre eller inget kassaflöde, men förväntas efter förädling bli lönsamma förvaltningsfastigheter.
- Syftet med förädling är att öka fastighetens värde genom att förbättra dess estetiska och funktionella egenskaper eller genom att höja dess standard.

### Projektfastigheter

- En projektfastighet är en typ av fastighet som är under produktion, det kan innebära både nybyggnation och tillbyggnader.
- Det kan också handla om obebyggd mark som planeras att bebyggas.
- En projektfastighet kan inte generera något kassaflöde innan projektets genomförande.

# Fastighetsutveckling – en del i tillväxtstrategin

Fastighetsutveckling är en grundbult i Acrinovas tillväxtstrategi. Vi arbetar med alla typer av utveckling, från mindre hyresgäst Anpassningar till genomgripande utvecklingsprojekt och nyproduktion. Ambitionen är att vara en självklar partner inom stads- och fastighetsutveckling på våra utvalda delmarknader.

## OBJEKT MED STOR UTVECKLINGSPOTENTIAL

Vakanta fastigheter med betydande renoveringsbehov som vi bedömer kan bli fullt uthyrda. Initialt har dessa fastigheter ett mindre kassaflöde men bedöms bli lönsamma.

## PROJEKT / NYBYGGNATION

När Acrinova bygger nytt gör vi det enligt vår Nollvision med utgångspunkten att vara långsiktiga ägare.



## STABILA KASSAFLÖDEN

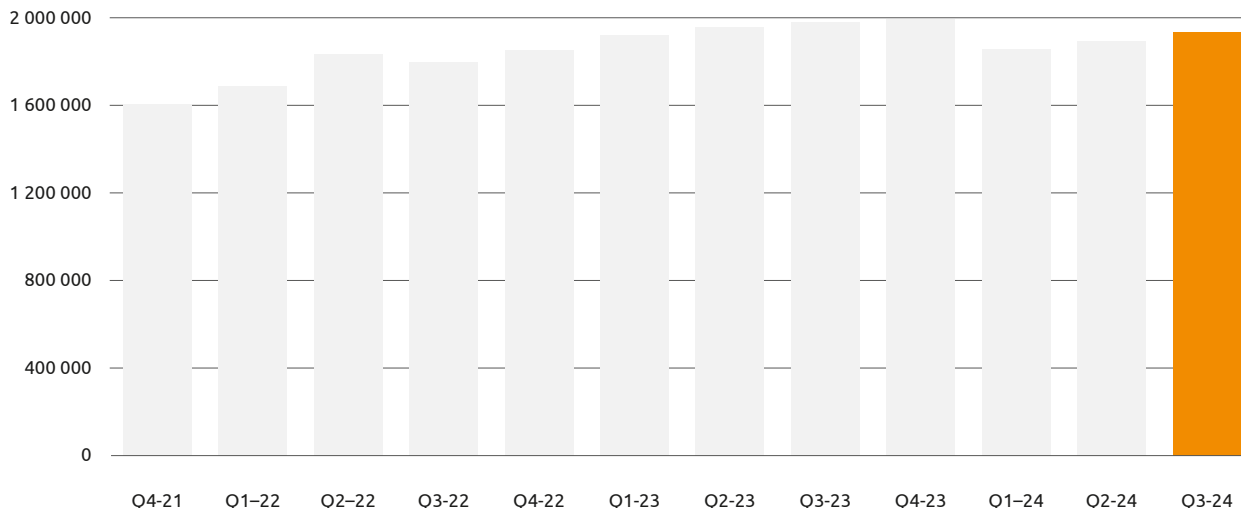
Fastigheter med stabila kassaflöden och litet investeringsbehov utgör basen i Acrinovas fastighetsbestånd.



# Fastighetsbeståndet i siffror

## FASTIGHETSVÄRDE

Tkr



## FASTIGHETSBESTÄNDETS FÖRÄNDRING

Tkr	jan-sep 2024	jan-sep 2023	jan-dec 2023	jan-dec 2022
<b>VERKLIGT VÄRDE PER 1 JANUARI</b>	<b>1 995 250</b>	<b>1 854 325</b>	<b>1 854 325</b>	<b>1 603 550</b>
Förvärv	20 910	-	-	79 000
Investeringar	39 181	144 682	148 917	250 736
Försäljningar	-151 500	-	-	-92 000
Omklassificering	-	-	9 974	-
Orealiserade värdeförändringar	30 939	-16 999	-17 966	13 039
<b>VERKLIGT VÄRDE VID PERIODENS UTGÅNG</b>	<b>1 934 780</b>	<b>1 982 008</b>	<b>1 995 250</b>	<b>1 854 325</b>

## FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL\*

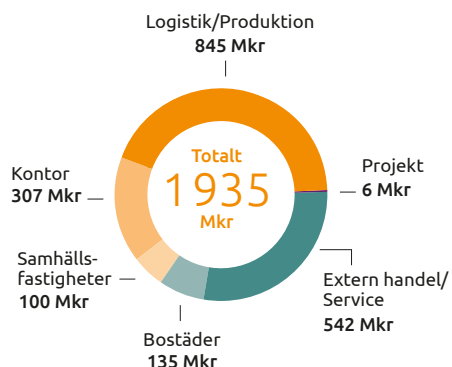
	30 sep 2024			2023	2022	2021
	Förvaltningsfastigheter	Förädlingsfastigheter**	Totalt***			
Uthyrningsgrad, yta %	95,3	72,0	90,9	91,1	89,5	87,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,7	79,1	94,9	94,0	92,9	92,3
Hysesvärde, Mkr	151,3	17,9	169,2	168,6	142,8	112,9
Hysesintäkt, Mkr	146,4	14,1	160,5	158,4	132,6	104,2
Uthyrningsbar yta	129 075	29 987	159 062	158 474	148 415	132 561
Ledig yta, kvm	6 032	8 395	14 427	14 062	15 634	16 557
Verkligt värde, Mkr	1 736,0	192,5	1 934,8	1 995,3	1 854,3	1 603,6
Antal fastigheter	36	5	42	40	40	41
Genomsnittlig kontraktslängd, år	5,3	2,0	5,0	5,3	5,7	5,8

\* Bolaget presenterar en rad finansiella mått som är så kallade alternativa nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer. För mer information om definitioner, se sidan 33.

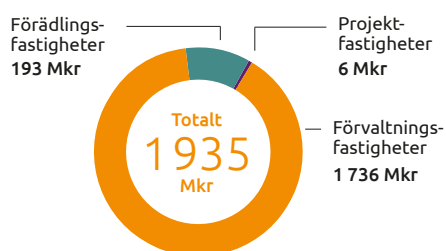
\*\* Som förädlingsfastigheter klassificeras fastigheter som anses ha en stor utvecklingspotential. Fastigheterna kräver oftast betydande renovering för att uppnå god lönsamhet.

\*\*\* I totalt verkligt värde ingår även verkligt värde för projektportföljen om 6,3 Mkr. I totalt antal fastigheter ingår även 1 st projektfastighet.

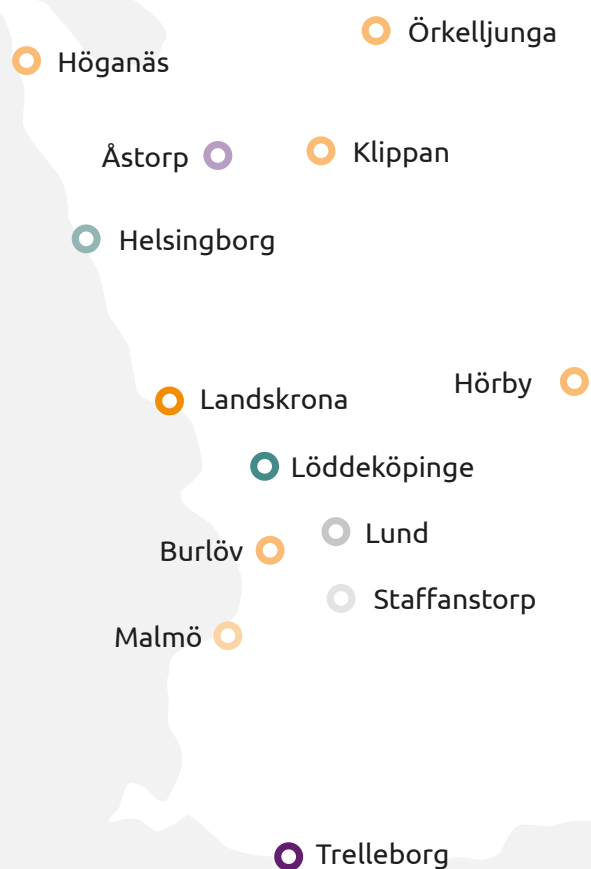
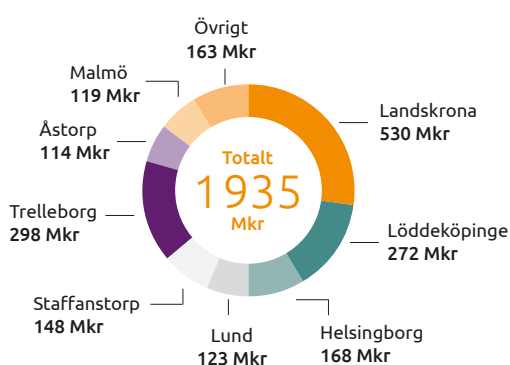
### FASTIGHETSVÄRDET PER TYP AV FASTIGHET



### FASTIGHETSVÄRDET PER UTVECKLINGSSTADIE



### FASTIGHETSVRÄDE PER ORT



### TOTALT FASTIGHETSVRÄDE

**1935 Mkr**  
(1 982)

### EKONOMISK UTHYRINGSGRAD, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

**96,7%**  
(95,4)



# Fastighetsprojekt med Nollvision

Acrinova har högt ställda miljömålsättningar. Våra nyproducerade fastigheter byggs efter vår Nollvision och i enlighet med Sweden Green Building Councils nivå Miljöbyggnad Silver. Det innebär bland annat miljökrav på materialval och transporter redan i byggfasen och att husen så långt det är möjligt ska ha fossilfri drift och vara självförsörjande på energi – allt för att minska klimatavtrycket.

## PROJEKTFASTIGHETER

Fastighet	Typ	Projektfas	Färdigställe	Uthyrningsbar yta, kvm	Uppskattat värde, tkr	Varav redovisat verkligt värde per 30 sep***
Helsingborg Pukslagaren Västra 4*	Lager/logistik	Planering	Kvartal 2 2025	473	34 000	915
Helsingborg Rausgård 20**	Lager/logistik	Planering	–	2 800	–	–
Landskrona Björnen 13*	Lager/logistik	Framtida projekt	–	1 500	–	–
Landskrona Örja 30:12 (del av)	Lager/logistik	Planering	Kvartal 4 2025	3 154	59 000	2 911
Malmö Kamaxeln 5*	Lager/logistik	Framtida projekt	–	610	–	–
Staffanstop Hjärup 4:6**	Bostäder	Framtida projekt	–	30 000	–	–
Staffanstop Sockerstan	Bostäder	Framtida projekt	–	7 000	–	–
Trelleborg Trucken 2*	Lager/logistik	Framtida projekt	–	1 100	–	–
Div mindre projekt		Framtida projekt	–	–	3 077	2 444
<b>SUMMA</b>				<b>46 637</b>	<b>96 077</b>	<b>6 270</b>

\* Byggrätt på befintlig fastighet.

\*\* Ersätter förädlingsfastighet vid produktionsstart.

\*\*\* Projektfastigheterna är upptagna till nedlagd produktionskostnad inkl mark i bokföringen. Finns ett framtida förväntat övertvärde vid färdigställande avräknas 50% vid produktionsstart om hyresavtal finns signerat alternativt så fort hyresavtal är signerat. Övriga 50% avräknas proportionerligt under byggnationens gång. Är värdet för en försäljning i förtid av projektet vid bokslutstillfället högre än föregående beräkning har istället detta värde redovisats i bokföringen.



#### HELSINGBORG

### Restaurang med avhämtning

Handelsfastigheten Pukslagaren i Helsingborg utvecklas med restaurang och drive-through för hyresgästen Max Burgers. Under arbetet undersöks även möjligheten till installation av solceller på byggnadens befintliga tak. Förväntat färdigställande under Q2 2025.



#### HELSINGBORG

### Modern industrifastighet

Acrinova förvärvade industrifastigheten Rausgård 20 i april 2024. Förvärvet inkluderade 11 000 kvm mark och en äldre byggnad på 2 800 kvm. Acrinova planerar att utveckla fastigheten och undersöker bl.a. möjligheten att dela upp byggnaden i mindre enheter. Projektet är i ett tidigt skede, och framtida hyresgäster har stor möjlighet att påverka utformning och innehåll. Det finns även möjlighet att uppföra en ny byggnad om 1 500 kvm.



#### LANDSKRONA

### Industri och lager

Området kring E6:ans södra avfart i Landskrona har utvecklats till ett betydande logistiknav med flera stora aktörer och närhet till både nationella och internationella marknader. Ett optimalt läge för företag inom lager och industri. Här undersöker Acrinova möjligheten att utveckla en industri- och logistikfastighet om ca 3 100 kvm med byggstart omkring årsskiftet 2024/2025.



#### MALMÖ

### Kontor och lager

Med strategiskt läge intill E6:an i Malmö planerar Acrinova att uppföra en ny byggnad med inriktning på kontor och lager. Byggnaden planeras med 3 våningsplan om 610 kvm där våning 1 planeras inrymma lager och våning 2–3 kontor. Det är ett tidigt skede, vilket innebär möjligheter att påverka byggnadens utformning.



#### HJÄRUP

### Nyproduktion av fyra kvarter

I Hjärup fortskrider Acrinovas hittills största utvecklingsprojekt avseende fyra hela kvarter med bostäder och kommersiella lokaler i markplan. Det planeras för levande miljöer med grönområden, torg, aktivitetszoner och dagvattenstråk. Projektmålet för kvarteretsutvecklingen i Hjärup omfattar cirka 30 000 kvm i byggrätter, vilka ännu ej värderats. Projektet kräver en ny detaljplan som ännu inte är antagen.



#### STAFFANSTORP

### Historisk nyproduktion

I historisk fabriksmiljö i centrala Staffanstorp har Acrinova tilldelats en markanvisning beträffande byggnation av ett kvarter med bostäder och kommersiell lokal i Sockerstan. Projektet omfattar ca 7 000 kvm (BTA).



#### TRELLEBORG

### Energieffektiv industrilokal

På Västra verksamhetsområdet i Trelleborg har Acrinova en byggrätt om 1 100 kvm för lager, logistik och kontor. Fastigheten Trucken 2 har ett strategiskt läge för transport och pendling med närhet till E6:an, väg 108, färjetrafik och Trelleborgs stadskärna.



#### LANDSKRONA

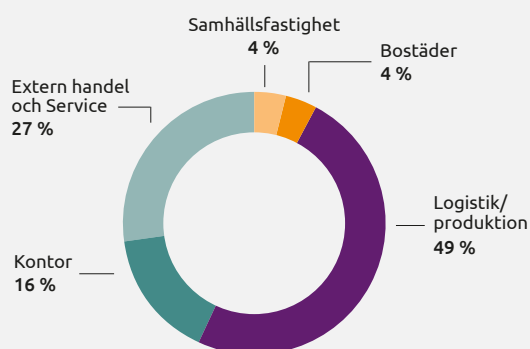
### Industrifastighet

På strategiskt läge i Landskrona, med närhet till järnvägsstationen och E6:an, planerar Acrinova att uppföra en byggnad om 1 500 kvm lämplig för lager, industri och kontor på fastigheten Björnen 13. Byggnaden uppförs i enlighet med Miljöbyggnad Silver och möjligheten till nollenergihus undersöks i samband med byggnation.

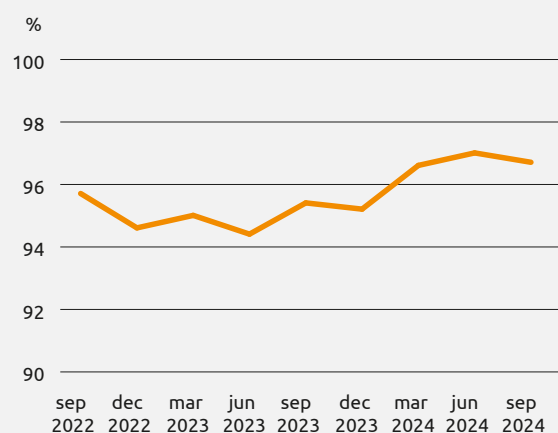
# Stabila hyresgäster

Acrinovas kunder varierar i storlek från den globala koncernen till den mindre lokala aktören. Våra hyresgäster är verksamma inom en rad olika branscher med tonvikt på lager, logistik, handel och tillverkning. Genom närförvaltning och personlig service bygger Acrinova långsiktiga relationer med trygga, stabila hyresgäster vars mångfald bidrar till sund riskspridning i beståndet.

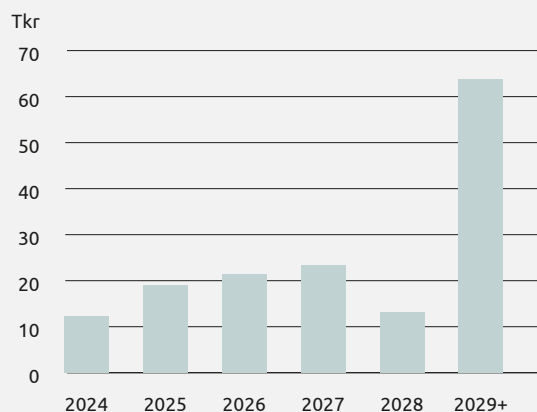
## HYRESVÄRDE PER FASTIGHETSTYP



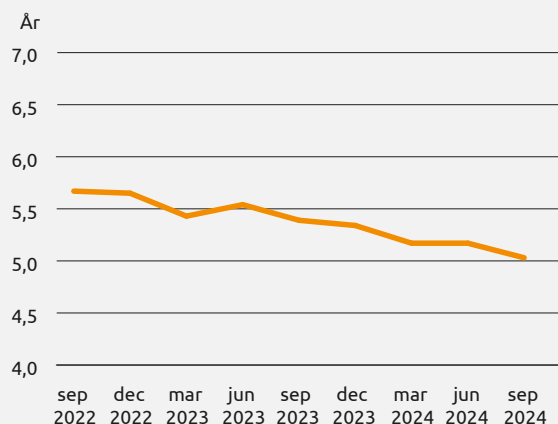
## EKONOMISK UTHYRINGSGRAD FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



## FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESKONTRAKT



## GENOMSNISSLIG KONTRAKTSTID



Årsvärdet på tillsvidarekontrakt är 7 536 130 kr.

# 10 största hyresgästerna

Trelleborgs Kommun  
Hitachi Energy Sweden AB  
RFR Solutions AB  
Flint Group Sweden AB  
Dollarstore AB  
K A Lundblad AB  
CWS Sweden AB  
Nefab Trio-Emballage AB  
SWEP International AB  
Lager 157 AB

# Genomsnittlig kontraktstid

# 5,0 år

# Finansiering

Koncernen är finansierad med eget kapital och banklån. Acrinovas upplåning sker framför allt i bank med pantbrev som säkerhet. Lånen är hänförliga till krediter som upptagits vid förvärv, refinansiering av den befintliga portföljen och projekt. Per den 30 september 2024 hade koncernen totalt räntebärande skulder om 997 878 tkr (1 071 332) varav samtliga var lån från kreditinstitut om 997 878 tkr (1 065 332). Den nettoräntebärande skulden var 939 444 tkr (1 033 094).

Att bolaget till övervägande del finansierar sitt kapitalbehov via banklån och emissioner gör att Acrinova kan hålla en relativt låg räntenivå och hade per den 30 september 2024 en snittränta på 3,74 procent (4,05) med beaktande av bolagets räntederivat.

Belåningsgraden, räntebärande skulder i förhållande till redovisat fastighetsvärde, uppgick till 51,6 procent (54,1) per 30 september 2024. Nettobelåningsgraden, räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i förhållande till redovisat fastighetsvärde, uppgick till 48,6 procent (52,1) och likvida medel uppgick till 58 434 tkr (38 238) per 30 september 2024.

## Finanspolicy

Acrinovas finanspolicy syftar till att begränsa bolagets finansiella risker som i huvudsak utgörs av finansieringsrisk-, ränte- och likviditetsrisk. Policyn fastställs av styrelsen och utvärderas årligen. Bolagets kort-siktiga och långsiktiga kapitalförsörjning ska säkerställas genom att anpassa den finansiella strategin efter bolagets verksamhet.

Policyn ställer upp ett antal målsättningar som bolaget långsiktigt ska agera inom.

MÅLSÄTTNINGAR I URVAL	MÅL	UTFALL 24-09-30
Genomsnittlig kapitalbindning	>1,5 år	2,7 år
Andel kapitalförfall inom 1 år	< 50%	40,2%
Genomsnittlig räntebindning	1-5 år	2,4 år
Antal räntejusteringar inom 1 år	< 60%	40,9%
Andel lån till rörlig ränta	< 60%	35,3%
Antal kreditgivare	>1 st	8 st

## Kapitalbindning

Acrinova eftersträvar en fördelning mellan olika långgivare samt differentierade bindningstider i enlighet med fastlagd finanspolicy. Optimal kapitalbindningstid utvärderas utifrån prissättning och refinansieringsrisk. Av bolagets räntebärande skulder utgör andelen med lång kapitalbindning (över tolv månader) 59,8 procent (88,8). Den genomsnittliga kapitalbindningen vid periodens utgång uppgick till 2,7 år (2,7 år).

## Räntebindning

Strategin för räntebindningen är att ha en viss andel av låneportföljen med rörlig räntebindning och resterande del bundet på längre löptider. På så sätt kan bolaget dra nytta av de lägre rörliga räntorna samtidigt som de bundna räntorna ger skydd mot stigande räntor. I finanspolicyen finns en begränsning som innebär att genomsnittlig räntebindning inte får understiga 1 år samt att andelen räntebindningsförfall inom 1 år inte får överstiga 60 procent av räntebärande skulder.

För att nå önskad räntebindning nyttjas räntederivat. Acrinova arbetar aktivt med att bevaka marknaden för optimal effekt och utnyttjade det låga ränteläget i början av 2022 för att ytterligare öka och förlänga derivatportföljen. Detta ser Acrinova nu tydliga effekter av genom att räntenivåer kan hållas nere.

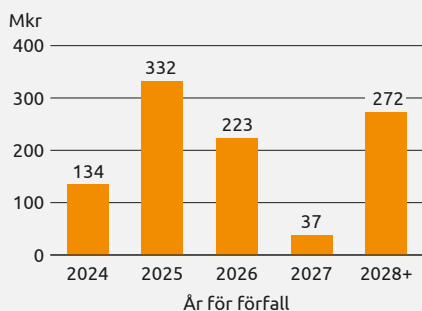
Den genomsnittliga räntan per 30 september 2024 var 3,74 procent (4,05) med beaktande av bolagets räntederivat. Vid samma tidpunkt uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 2,4 år (2,8 år).

Med beaktande av marknads ränteprognoiser förväntar sig Acrinova viss sänkning av räntenivåerna under året.

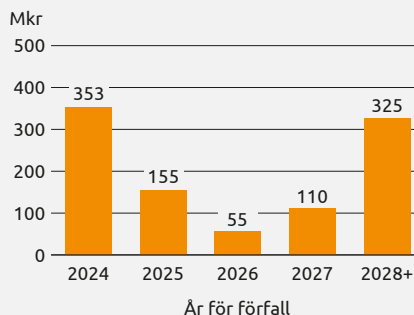
## Finansiella riskbegränsningar

Acrinova har en ambitiös tillväxtplan och för att säkerställa en finansiell stabilitet vid tillväxt har bolaget, som ett komplement till finanspolicyen, infört tre finansiella riskbegränsningsmått att förhålla sig till. Dessa nyckeltal är Räntetäckningsgrad, Belåningsgrad och Soliditet. Per 30 september 2024 var räntetäckningsgraden 2,30 ggr (2,13), belåningsgrad 51,6 procent (54,1) och soliditet 45,5 procent (44,0).

## KAPITALBINDNING



## RÄNTEBINDNING



# Aktien och ägarförteckning

## A-aktier och B-aktier

Acrinova har två aktieslag, A-och B-aktier, sedan den extra bolagsstämman den 1 mars 2021. Varje aktie av serie A berättigar till tio röster och varje aktie av serie B berättigar till en röst. Samtliga angivelser på denna sida är omräknade i enlighet med stämmobeslutet. Aktierna är sedan den 16 december 2022 noterade på Nasdaq Stockholm, Small Cap, med beteckningen ACRI A och ACRI B. Bolagets aktier var dessförinnan noterade på Nasdaq First North Premier Growth Market sedan 9 december 2019 och innan dess noterade på Spotlight Stock Market sedan den 2 mars 2015.

Totalt finns det per 2024-09-30 68 566 156 aktier, varav 23 749 575 A-aktier och 44 816 581 B-aktier. Bolagets aktiekapital är ca 22 855 kr och varje aktie har ett kvotvärde om ca 0,333 kr.

## Företrädes- och kvittningsemission

Under 2024 har inga emissioner genomförts.

## Börsvärde och NAV

Högsta stängningskursen för Bolagets A-aktie under kvartalet var 12,90 kr den 20 september och den lägsta var 8,95 kr den 6 augusti. Högsta stängningskursen för Bolagets B-aktie under kvartalet var

10,00 kr den 18, 19 och 23 september och lägsta var 8,48 kr den 5 augusti. Sista stängningskurs den 30 september var 10,10 kr (ACRI A) och 9,84 kr (ACRI B). Det totala börsvärdet uppgick till cirka 681 Mkr per 30 september 2024. Aktiens långsiktiga substansvärde (NAV, kr/aktier) uppgick till 14,80 kr per aktie (14,20) och totalt till 1 015 Mkr (974).

## Utdelning

Årsstämman 2024 beslutade att en utdelning om 0,30 kr per aktie fördelat på två utbetalningstillfällen skulle lämnas för räkenskapsåret 2023. Utdelningen har skett med avstämningsdagar den 8 maj och den 21 oktober 2024.

## Optionsprogram

Acrinova har inga utestående optionsprogram.

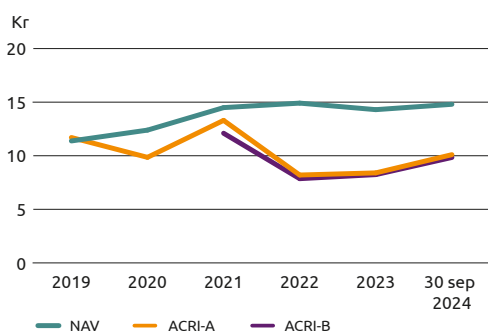
<b>Handelsplats:</b>	Nasdaq Stockholm, Small Cap
<b>Kortnamn:</b>	ACRI A respektive ACRI B
<b>Acrinova A ISIN:</b>	SE0015660014
<b>Acrinova B ISIN:</b>	SE0015660030

DATA PER AKTIE	jul-sep 2024	jul-sep 2023	jan-sep 2024	jan-sep 2023	2023	2022
Förvaltningsresultat, kr/aktie*	0,22	0,20	0,57	0,44	0,58	0,42
Periodens resultat kr/aktie, före och efter utspädning **	0,19	0,09	0,35	0,33	0,11	1,23
Eget kapital, kr/aktie	13,86	14,02	13,86	14,27	14,00	14,54
NAV, kr/aktie	14,80	14,20	14,80	14,20	14,30	14,91
Utestående aktier	68 566 156	68 566 156	68 566 156	68 566 156	68 566 156	64 756 926
Genomsnittligt antal aktier	68 566 156	68 566 156	68 566 156	67 352 226	67 658 203	64 756 926

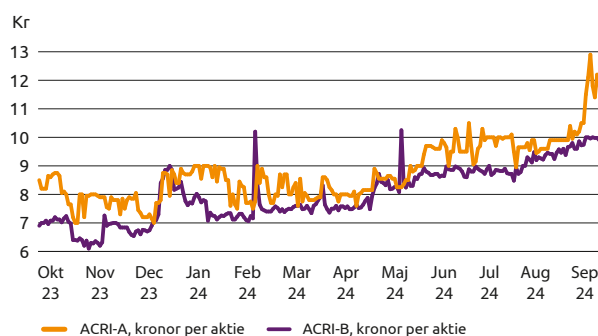
\*Bolagets redovisning av resultat från andelar i intresseföretag redovisas från och med 2024 i förvaltningsresultatet och nyckeltal har justerats.

\*\*Periodens resultat redovisas enligt definitionen i IAS 1 och resultat per aktie redovisas enligt definitionen i IAS 33 och är inga alternativa nyckeltal enligt ESMA.

## NAV OCH STÄNGNINGSKURS T O M 2024-09-30



## BÖRSUTVECKLING 2023-10-01-2024-09-30



## AKTIEÄGARLISTA 2024-09-30

Namn	ACRI A	ACRI B	Röster %	Innehav %
MALMÖHUS INVEST AB	5 224 067	7 566 040	21,2	18,7
SVEDULF FASTIGHETS AKTIEBOLAG	4 602 814	6 171 532	18,5	15,7
SVENSKA STADSBYGGEN I NACKA STRAND AB	3 202 040	5 713 685	13,4	13,0
OLAVIA AB	1 113 972	1 747 601	4,6	4,2
OXHÖGENS FASTIGHETER AB	613 842	1 057 455	2,6	2,4
JAH AB	625 000	698 529	2,5	1,9
SEB AB, LUXEMBOURG BRANCH, W8IMY	575 000	450 000	2,2	1,5
EWERLOF, MARIA	533 049	31 355	1,9	0,8
HANDELSBANKEN LIV FÖRSÄKRINGSAKTIEBOLAG	444 700	780 944	1,9	1,8
NORDEA LIVFÖRSÄKRING SVERIGE AB	444 803	720 911	1,8	1,7
ÖVRIGA (CA 2 400 ST)	6 370 288	19 878 529	29,6	38,3
<b>TOTALT</b>	<b>23 749 575</b>	<b>44 816 581</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>



# Intjäningsförmåga

I tabellen nedan presenterar Acrinova sin intjäningsförmåga på tolv månadersbasis. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för de kommande 12 månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändringar. Acrinovas resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar avseende

derivat. Detta har ej heller beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration. Fastigheter som förvärvats under perioden har justerats till helår. Även projektfastigheter med kontrakterade hyror har justerats till helårseffekt. Kostnader för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå inklusive effekt av derivatinstrument.

Tkr	30 sep 2024	30 jun 2024	31 mar 2024	31 dec 2023	30 sep 2023	30 jun 2023	31 mar 2023
Hyresvärde	169 166	166 289	163 799	163 124	164 742	165 992	164 862
Vakanser	-8 653	-8 675	-7 789	-10 158	-9 453	-10 909	-9 721
<b>Hyresintäkter</b>	<b>160 513</b>	<b>157 614</b>	<b>156 010</b>	<b>152 966</b>	<b>155 289</b>	<b>155 083</b>	<b>155 142</b>
Fastighetskostnader	-53 316	-52 424	-52 424	-52 645	-46 640	-47 256	-48 471
<b>Driftsöverskott</b>	<b>107 197</b>	<b>105 190</b>	<b>103 586</b>	<b>100 321</b>	<b>108 649</b>	<b>107 827</b>	<b>106 671</b>
Central administration	-20 150	-20 136	-20 136	-20 142	-27 680	-29 132	-31 332
Finansnetto	-37 289	-35 960	-36 567	-43 329	-43 339	-41 821	-38 775
<b>FÖRVALTNINGSRESULTAT</b>	<b>49 758</b>	<b>49 094</b>	<b>46 883</b>	<b>36 850</b>	<b>37 629</b>	<b>36 874</b>	<b>36 564</b>

## Flerårsöversikt

Acrinova presenterar finansiella nyckeltal som värdefull kompletterande information till investerare vilket möjliggör bättre utvärdering av bolagets prestation.

Finansiella nyckeltal	jul-sep 2024	jul-sep 2023	jan-sep 2024	jan-sep 2023	2023	2022
Hyresintäkter, Tkr	39 151	36 490	117 112	105 548	143 345	122 435
Driftsöverskott, Tkr*	30 894	26 388	84 216	68 606	92 641	80 095
Förvaltningsresultat, Tkr**	15 280	13 405	39 035	29 917	38 935	27 110
Periodens resultat efter skatt, Tkr	12 764	5 963	24 306	22 064	7 764	79 336
Fastighetsvärde, verkligt värde, Tkr	1 934 780	1 982 008	1 934 780	1 982 008	1 995 250	1 854 325
Balansomslutning, Tkr	2 088 795	2 182 123	2 088 795	2 182 123	2 163 315	2 095 704
Likvida medel, Tkr	58 434	38 238	58 434	38 238	43 058	28 311
Utestående aktier	68 566 156	68 566 156	68 566 156	68 566 156	68 566 156	64 756 926
Genomsnittligt antal aktier	68 566 156	68 566 156	68 566 156	67 352 226	67 658 203	64 756 926
Överskottsgrad, %*	78,9	72,3	71,9	65,0	64,6	65,4
Avkastning på Eget Kapital, %	1,35	0,62	2,56	2,32	0,82	8,74
Soliditet, %	45,5	44,0	45,5	44,0	43,8	44,9
Belåningsgrad fastigheter, %	51,6	54,1	51,6	54,1	54,7	53,7
Räntetäckningsgrad, ggr**	2,69	2,65	2,43	2,30	2,19	2,16
Räntetäckningsgrad, ggr, rullande 12 mån**	2,30	2,13	2,30	2,13	2,19	2,16
Förvaltningsresultat, kr/aktie**	0,22	0,20	0,57	0,44	0,58	0,42
Periodens resultat kr/aktie, före och efter utspädning ***	0,19	0,09	0,35	0,33	0,11	1,23
Eget kapital, kr/aktie	13,86	14,02	13,86	14,27	14,00	14,54
NAV, kr/aktie	14,80	14,20	14,80	14,20	14,30	14,91

\*Bolagets redovisning av fastighetsadministration har ändrats från och med 2024 och nyckeltal har justerats, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

\*\* Bolagets redovisning av resultat från andelar i intresseföretag redovisas från och med 2024 i förvaltningsresultatet och nyckeltal har justerats.

\*\*\* Periodens resultat redovisas enligt definitionen i IAS 1 och resultat per aktie redovisas enligt definitionen i IAS 33 och är inga alternativa nyckeltal enligt ESMA.

# Övrig information

## Risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs mer utförligt i årsredovisningen 2023.

Det fortsatt oroliga världsläget kan komma att påverka ekonomin negativt. Lägre tillväxt, störningar i leveranskedjor samt prisvariationer på råvarumarknaderna gör att det finns en risk att fastighetsprojekt kan bli försenade och dyrare än planerat.

Det rådande ränteläget i Sverige har en betydande inverkan på fastighetsmarknaden. Koncernen är huvudsakligen finansierad med eget kapital och banklån samt har en majoritet av banklånen räntesäkrade. Givet samma låneskuld och samma räntebindningstider som rådde per den 30 september 2024, skulle en ökning av räntan på Bolagets samtliga utestående lån, med beaktande av bolagets räntesäkringsarrangemang, med 1 procentenhet ha ökat Acrinovas räntekostnad med cirka 3,6 miljoner kronor på årsbasis.

Moderbolaget påverkas indirekt av dotterbolagens verksamhet, vilket innebär att moderbolaget är utsatt för de risker och möjligheter som angivits för koncernen. Inga övriga väsentliga förändringar av riskfaktorer har noterats utifrån den redogörelse som gjordes i årsredovisningen 2023.

## Granskning

Delårsrapporten har varit föremål för översiktlig granskning av Bolagets revisorer.

## Offentliggörande

Denna information är sådan information som Acrinova AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom följande kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 6 november 2024.

### Kontaktpersoner

Vid frågor, vänligen kontakta:

#### Ulf Wallén, VD

0708 30 79 90  
ulf.wallén@acrinova.se

#### Weronica Greberg, CFO

0701 66 42 10  
weronica.greberg@acrinova.se

# Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2024      2025-02-27

# Avlämnande av delårsrapport

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Malmö den 5 november 2024

Roger Stjernborg Eriksson  
Styrelsens ordförande

Ylwa Karlgren  
Styrelseledamot

Claes Olsson  
Styrelseledamot

Mats O Paulsson  
Styrelseledamot

Peter Åman  
Styrelseledamot

Ulf Wallén  
Verkställande direktör

## Revisorns granskningsrapport

Acrinova AB (publ) Org. nr 556984-0910

### Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Acrinova AB (publ) per den 30 september 2024 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

### Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

### Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Malmö den 5 november 2024

KPMG AB

Camilla Alm Andersson

Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

Johan Hernebrant

Auktoriserad revisor

# Finansiella rapporter

# Koncernens resultaträkning i sammandrag

Tkr	2024 jul-sep 3 mån	2023 jul-sep 3 mån	2024 jan-sep 9 mån	2023 jan-sep 9 mån	2023 jan-dec 12 mån
Hysesintäkter	39 151	36 490	117 112	105 548	143 345
Övriga intäkter	739	739	1 367	3 209	3 738
<b>INTÄKTER</b>	<b>39 890</b>	<b>37 229</b>	<b>118 479</b>	<b>108 757</b>	<b>147 083</b>
Driftskostnader	-5 279	-4 836	-20 552	-22 004	-31 491
Reparation och underhåll	-1 489	-2 110	-5 799	-7 390	-8 711
Fastighetsskatt	-872	-1 110	-3 120	-3 351	-4 558
Fastighetsadministration*	-1 356	-2 785	-4 792	-7 406	-9 683
<b>Fastighetskostnader</b>	<b>-8 996</b>	<b>-10 841</b>	<b>-34 263</b>	<b>-40 151</b>	<b>-54 442</b>
<b>DRIFTSÖVERSKOTT</b>	<b>30 894</b>	<b>26 388</b>	<b>84 216</b>	<b>68 606</b>	<b>92 641</b>
Central administration*	-4 326	-4 112	-14 369	-14 917	-20 497
Resultat från andelar i intresseföretag	-2 227	-560	-3 176	-72	444
Finansiella intäkter	413	347	1 433	783	1 478
Finansiella kostnader	-9 474	-8 658	-29 069	-24 482	-35 131
<b>FÖRVALTNINGSRESULTAT</b>	<b>15 280</b>	<b>13 405</b>	<b>39 035</b>	<b>29 917</b>	<b>38 935</b>
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-7 500	-7 500
Värdeförändringar finansiella tillgångar	-	-	-	8 000	8 000
Värdeförändring derivat	-14 987	2 164	-15 682	244	-31 920
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	16 697	-6 080	20 196	-16 999	-17 966
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>16 990</b>	<b>9 489</b>	<b>43 549</b>	<b>13 662</b>	<b>-10 451</b>
Aktuell skatt	-2 211	-1 774	-4 420	-3 284	-4 631
Uppskjuten skatt	-2 015	-1 752	-14 823	11 686	22 846
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>12 764</b>	<b>5 963</b>	<b>24 306</b>	<b>22 064</b>	<b>7 764</b>
<b>Hänförligt till</b>					
Moderbolagets aktieägare	12 764	5 963	24 306	22 064	7 764
Resultat kr/aktie, före och efter utspädning	0,19	0,09	0,35	0,33	0,11

\* Bolagets redovisning av fastighetsadministration har ändrats från och med 2024 och nyckeltal har justerats, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Periodens resultat motsvarar periodens totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning utan separat rapport för övrigt totalresultat.

# Kommentarer Resultat

## Driftsöverskott

Driftsöverskottet för kvartalet uppgick till 30 894 tkr (26 388) och för hela perioden januari–september till 84 216 tkr (68 606), en förbättring med 23 procent jämfört med samma period föregående år.

De totala intäkterna för kvartalet uppgick till 39 890 tkr (37 229) varav hyresintäkterna uppgick till 39 151 tkr (36 490) och för januari–september var de totala intäkterna 118 479 tkr (108 757) varav hyresintäkter 117 112 tkr (105 548). Ökningen beror framför allt på ett större fastighetsbestånd i form av färdigställda projekt, förvärv samt årlig indexuppräkning av hyror. Av den totala intäktsökningen på 9 722 tkr för hela perioden står nettoeffekten av sålda och köpta fastigheter samt färdigställda projekt för 4 663 tkr.

Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av kvartalet uppgick till 94,9 procent (94,1) för det totala beståndet, medan samma nyckeltal gällande förvaltningsfastigheterna uppgick till 96,7 procent (95,4). Sammantaget visar resultatet på Acrinovas styrka att utveckla sina fastigheter med trygg och stabil utveckling av uthyrningsgraden.

Fastighetskostnader uppgick under kvartalet till -8 996 tkr (-10 841) och för januari–september till -34 263 tkr (-40 151). De består i huvudsak av taxebundna kostnader, löpande drift- och underhållskostnader samt fastighetsadministration. Nettoeffekten av sålda och köpta fastigheter samt färdigställda projekt mellan jämförbar period 2023 och 2024 är -205 tkr i ökade fastighetskostnader för januari–september 2024.

Bolagets redovisning av fastighetsadministration har ändrats från och med 2024 och jämförelsetal har justerats med -4 792 tkr (-7 406). Se Redovisnings- och värderingsprinciper för ytterligare information.

## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för årets tredje kvartal uppgick till 15 280 tkr (13 405) och för januari–september till 39 035 tkr (29 917), vilket är en förbättring med 30 procent jämfört med motsvarande period 2023.

Sammantaget uppgick kvartalets kostnader för central administration till -4 326 tkr (-4 112) och för perioden till -14 369 tkr (-14 917). I de centrala administrationskostnaderna ingår bland annat kostnader för affärsutveckling, marknadsföring, börskostnader samt kostnader för personal som inte direkt allokteras till fastighetsförvaltning.

Finansnettot för kvartalet uppgick till -9 061 tkr (-8 311) och för perioden januari–september -27 636 tkr (-23 699). I de finansiella kostnaderna ingår räntor för extern finansiering samt övriga finansiella kostnader såsom avgifter för finansiella instrument och checkkredit. Ökningen av finansiella kostnader beror framför allt på att ingen aktivering av räntekostnader i nyproduktionsprojekt gjorts under 2024. Den totala räntebärande skulden uppgick per 2024-09-30 till 997 878 tkr (1 071 332).

Bolagets redovisning av resultat från andelar i intresseföretag redovisas från och med 2024 i förvaltningsresultatet och jämförelsetal har justerats med -3 176 tkr (-72)

## Resultat före skatt

Resultat före skatt för kvartalet uppgick till 16 990 tkr (9 489) och för januari–september uppgick det till 43 549 tkr (13 662).

Värdeförändringar på derivat blev -14 987 tkr (2 164) för kvartalet och för perioden -15 682 tkr (244). Hela värdeförändringen är orealiserad. Räntederivat värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde.

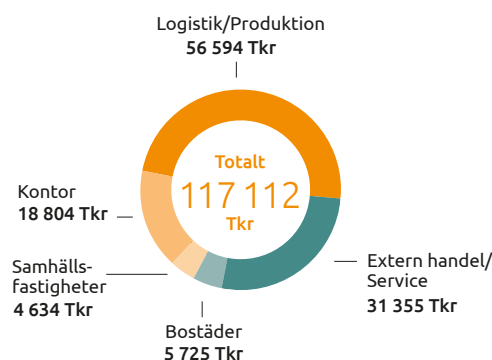
Värdeförändringar för förvaltningsfastigheterna uppgick till 16 697 tkr (-6 080) för kvartalet och för perioden till 20 196 tkr (-16 999). Den totala värdeförändringen för kvartalet kan delas upp i 612 tkr (0) i realiserade värdeförändringar och 16 085 tkr (-6 080) i orealiserade värdeförändringar och för perioden kan de delas upp i -10 743 tkr (0) i realiserad värdeförändring och 30 939 tkr (-16 999) i orealiserade värdeförändringar. De orealiserade värdeförändringarna förklaras generellt av omvärdering av fastigheter där vakansgraden förändrats, hyresavtal omförhandlats eller där avkastningskravet förändrats alternativt att investeringar gjorts i fastigheten. Se vidare under avsnittet för redovisnings- och värderingsprinciper för tillvägagångssätt vid fastighetsvärderingar.

## Resultat efter skatt

Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 12 764 tkr (5 963) och för januari–september till 24 306 tkr (22 064).

Skatt på kvartalets resultat uppgick till -4 226 tkr (-3 526) varav -2 211 tkr (-1 774) avser aktuell skatt och -2 015 tkr (-1 752) avser uppskjuten skatt relaterad till fastigheter, finansiella instrument och underskottsavdrag. För januari–september uppgick den totala skatten till -19 243 tkr (8 402) varav -4 420 tkr (-3 284) avser aktuell skatt och -14 823 tkr (11 686) avser uppskjuten skatt.

## HYRESINTÄKTER PER TYP AV FASTIGHET



# Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

TILLGÅNGAR			
Tkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Goodwill	32 519	32 519	32 519
Förvaltningsfastigheter	1 934 780	1 982 008	1 995 250
Maskiner och inventarier	395	722	612
Andelar i intresseföretag	14 337	16 997	17 514
Nyttjanderättstillgångar	2 268	10 175	9 363
Derivat	16 853	60 017	32 004
Övriga långfristiga fordringar	5 696	12 083	12 083
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 006 848</b>	<b>2 114 520</b>	<b>2 099 344</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Kundfordringar	770	1 590	1 248
Övriga fordringar	5 847	11 349	7 834
Skattefordran	2 103	4 506	–
Derivat	987	–	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 805	11 921	11 831
Likvida medel	58 434	38 238	43 058
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>81 947</b>	<b>67 604</b>	<b>63 971</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 088 795</b>	<b>2 182 123</b>	<b>2 163 315</b>

# Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

<b>SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>			
Tkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Aktiekapital	22 855	22 855	22 855
Övrigt tillskjutet kapital	564 255	564 255	564 255
Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	363 549	374 045	359 813
<b>EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE</b>	<b>950 659</b>	<b>961 155</b>	<b>946 923</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>950 659</b>	<b>961 155</b>	<b>946 923</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Uppskjuten skatteskuld	76 126	72 463	61 303
Räntebärande skulder till kreditinstitut	596 898	951 106	907 420
Derivat	5 670	–	4 151
Övriga skulder	2 622	9 433	8 762
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>	<b>681 316</b>	<b>1 033 001</b>	<b>981 636</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Räntebärande skulder till kreditinstitut	400 980	114 226	182 897
Övriga räntebärande skulder	–	6 000	2 000
Leverantörsskulder	9 119	17 868	15 662
Skatteskulder	–	–	900
Övriga skulder	18 286	16 325	2 429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 435	33 548	30 868
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>	<b>456 820</b>	<b>187 967</b>	<b>234 756</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2 088 795</b>	<b>2 182 123</b>	<b>2 163 315</b>



# Kommentarer Balansräkning

## Fastighetsbestånd

Värdet för fastigheterna uppgick till 1 934 780 tkr (1 982 008) per den 30 september 2024. Fastighetsbeståndets värde har fastställts per 2024-09-30 och har baserats på externa värderingar gjorda av Newsec Advice AB löpande under en period av 12 månader. Dessa externa värderingar har kompletterats med interna värderingar för hela beståndet per 2024-09-30. Av det totala beståndet har 10 procent av bolagets fastigheter värderats externt sedan 1 juli 2024 och sedan 1 januari 2024 har 50 procent av bolagets fastigheter värderats externt. De interna och externa värderingarna baseras på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar.

Under kvartalet har fastigheten Malmö Utklippan 3 samt tomten Örja 30:12 förvärvats.

## Fordringar

Övriga långfristiga fordringar uppgick till 5 696 tkr (12 083) per 30 september 2024. Minskningen av långfristiga fordringar beror på att en fordran på intressebolag delvis har amorterats av i samband med förvärvet av Malmö Utklippan 3 från samma intressebolag.

Övriga kortfristiga fordringar per 30 september 2024 var 5 847 tkr (11 349) och skillnaden avser i huvudsak investeringsmoms som reglerats.

## Likvida medel

Likvida medel uppgick till 58 434 tkr (38 238) per 30 september.

## Uppskjuten skatt

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 30 september 2024 till 76 126 tkr, varav 11 351 tkr utgjordes av uppskjuten skattefordran och 87 477 tkr av uppskjuten skatteskuld. Per 30 september 2023 uppgick uppskjuten skatteskuld till 72 463 tkr, varav 8 359 tkr utgjordes av uppskjuten skattefordran och 80 822 tkr av uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden är till största delen hänförlig till realiserade värdeförändringar på fastigheter och räntederivat och den uppskjutna skattefordran är i huvudsak hänförlig till underskottsavdrag och räntevdragsbegränsningar.

## Skulder

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick 30 september 2024 till 997 878 tkr (1 071 332). Alla räntebärande skulder på 997 878 tkr (1 065 332) avser räntebärande skulder till kreditinstitut. Minskningen av räntebärande skulder beror på amorteringar samt försäljning av en fastighet.

Belåningsgraden uppgick till 51,6 procent (54,1) och nettobelåningsgraden med hänsyn tagen till likvida medel uppgick till 48,6 procent (52,1). Se vidare under avsnittet Finansiering på sidan 15.

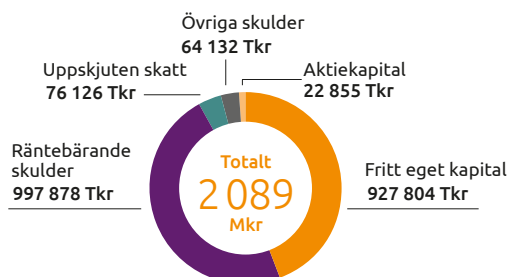
Per 30 september 2024 ingick långfristiga leasingskulder i övriga långfristiga skulder med 1 375 tkr (8 131) och kortfristiga leasingskulder ingick i övriga kortfristiga skulder med 893 tkr (2 043). Leasingskulder minskar eftersom Acrinova under 2024 köpt ut flertalet av de tomträtter bolaget tidigare haft i Landskrona.

## Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per 30 september till 950 659 tkr (961 155). Skillnaden i eget kapital beror på periodens resultat samt utdelning som beslutats och betalats ut under 2023 och 2024.

Soliditeten per 30 september uppgick till 45,5 procent (44,0) och avkastning på eget kapital för kvartalet var 1,35 procent (0,62). NAV, kr/aktie, per 30 september var 14,80 kr/aktie (14,20).

## SKULDER OCH EGET KAPITAL



# Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

## EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE

Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Totalt eget kapital
<b>EGET KAPITAL 2023-01-01</b>	<b>21 586</b>	<b>540 233</b>	<b>379 475</b>	<b>941 294</b>
<b>SUMMA TOTALRESULTAT</b>			22 064	22 064
Nyemission	1 269	24 022		25 291
Utdelning			-27 426	-27 426
Justering			-68	-68
<b>SUMMA TRANSAKTIONER MED MODERBOLAGETS ÄGARE</b>	<b>1 269</b>	<b>24 022</b>	<b>-27 494</b>	<b>-2 203</b>
<b>EGET KAPITAL 2023-09-30</b>	<b>22 855</b>	<b>564 255</b>	<b>374 045</b>	<b>961 155</b>
<b>SUMMA TOTALRESULTAT</b>			-14 232	-14 232
Nyemission				-
Utdelning				-
<b>SUMMA TRANSAKTIONER MED MODERBOLAGETS ÄGARE</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>EGET KAPITAL 2023-12-31</b>	<b>22 855</b>	<b>564 255</b>	<b>359 813</b>	<b>946 923</b>
<b>SUMMA TOTALRESULTAT</b>			24 306	24 306
Nyemission				-
Utdelning			-20 570	-20 570
<b>SUMMA TRANSAKTIONER MED MODERBOLAGETS ÄGARE</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-20 570</b>	<b>-20 570</b>
<b>EGET KAPITAL 2024-09-30</b>	<b>22 855</b>	<b>564 255</b>	<b>363 549</b>	<b>950 659</b>

# Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Tkr	2024 jul-sep 3 mån	2023 jul-sep 3 mån	2024 jan-sep 9 mån	2023 jan-sep 9 mån	2023 jan-dec 12 mån
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>					
Resultat före skatt	16 990	9 489	43 549	13 662	-10 451
Betald skatt	-1 837	-1 659	-7 300	-6 868	-2 810
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	17 443	5 597	-766	17 789	50 838
<b>SUMMA</b>	<b>32 595</b>	<b>13 427</b>	<b>35 483</b>	<b>24 583</b>	<b>37 577</b>
<b>FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL</b>					
Förändring av rörelsefordringar	12 745	13 817	12 497	46 302	50 248
Förändring av rörelseskulder	-6 793	-3 468	-1 608	-11 530	-16 599
<b>SUMMA FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL</b>	<b>5 952</b>	<b>10 349</b>	<b>10 889</b>	<b>34 772</b>	<b>33 649</b>
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>	<b>38 547</b>	<b>23 775</b>	<b>46 372</b>	<b>59 355</b>	<b>71 226</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Avyttring av fastigheter *	-128 442	–	23 058	–	–
Förvärv av fastigheter	-5 642	–	-12 642	–	–
Investeringar i ny- till och ombyggnader	-11 608	-31 076	-39 182	-132 662	-148 917
Förändring av övriga anläggningstillgångar	-6 375	-930	–	-2 658	-616
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>-152 067</b>	<b>-32 006</b>	<b>-28 766</b>	<b>-135 320</b>	<b>-149 533</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Nyupplåning räntebärande skulder	12 500	3 016	36 922	98 150	129 338
Amortering räntebärande skulder *	108 286	-7 570	-21 881	-23 836	-34 149
Amortering leasingskuld	-6 986	–	-6 986	–	–
Utdelning	–	–	-10 285	-13 713	-27 426
Nyemission	–	-64	–	25 291	25 291
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>113 800</b>	<b>-4 618</b>	<b>-2 230</b>	<b>85 892</b>	<b>93 054</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>	<b>280</b>	<b>-12 848</b>	<b>15 376</b>	<b>9 927</b>	<b>14 747</b>
Ingående likvida medel	58 154	51 086	43 058	28 311	28 311
<b>UTGÅENDE LIKVIDA MEDEL</b>	<b>58 434</b>	<b>38 238</b>	<b>58 434</b>	<b>38 238</b>	<b>43 058</b>

\* I tidigare perioder 2024 har realisationsresultatet bruttoredovisats, från och med kvartal 3 2024 nettoredovisas realisationsresultatet.

## Kommentarer kassaflöde

Totalt kassaflöde för januari–september 2024 var positivt och uppgick till 15 376 tkr (9 927).

Från den löpande verksamheten visar koncernen ett positivt kassaflöde vilket uppgick till 46 372 tkr (59 355) för hela perioden.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -28 766 tkr (-135 320) för januari–september.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -2 230 tkr (85 892) för perioden. Skillnaden mot föregående år beror i huvudsak på större nyupplåning under 2023.

# Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Tkr	2024 jan-sep 9 mån	2023 jan-sep 9 mån	2023 jan-dec 12 mån
Nettoomsättning	3 032	10 100	12 782
<b>INTÄKTER</b>	<b>3 032</b>	<b>10 100</b>	<b>12 782</b>
Övriga externa kostnader	-5 485	-4 213	-6 079
Personalkostnader	-5 260	-5 054	-6 479
<b>KOSTNADER</b>	<b>-10 745</b>	<b>-9 267</b>	<b>-12 558</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-7 713</b>	<b>833</b>	<b>224</b>
Resultat från andelar i intresseföretag	-	21	21
Resultat från andelar i koncernföretag	-5 800	-6 700	-22 779
Värdeförändring finansiell fordran	-	8 000	8 000
Värdeförändring derivat	-1 518	-	-4 151
Ränteutgifter och liknande resultatposter	20 983	16 586	24 009
Räntekostnader och liknande resultatposter	-8 180	-7 221	-10 587
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>-2 228</b>	<b>11 519</b>	<b>-5 263</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-11 035
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>-2 228</b>	<b>11 519</b>	<b>-16 298</b>
Aktuell skatt	-1 060	-2 105	-
Uppskjuten skatt	312	-	855
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-2 976</b>	<b>9 414</b>	<b>-15 443</b>

Periodens resultat motsvarar periodens totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning utan separat rapport för övrigt totalresultat.

# Moderbolagets balansräkning i sammandrag

TILLGÅNGAR			
Tkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Andelar i koncernföretag	579 549	571 101	564 972
Andelar i intresseföretag	17 807	17 807	17 807
Övriga långfristiga fordringar	5 696	10 511	10 511
Uppskjuten skattefordran	1 168	–	855
<b>SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>604 220</b>	<b>599 419</b>	<b>594 145</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>604 220</b>	<b>599 419</b>	<b>594 145</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Kundfordringar	8	–	22
Fordringar hos koncernföretag	167 550	254 214	249 600
Skattefordran	–	–	475
Övriga fordringar	39	462	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 615	5 815	5 251
<b>SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>	<b>172 212</b>	<b>260 490</b>	<b>255 348</b>
Kassa och bank	41 726	33 497	33 493
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>213 938</b>	<b>293 987</b>	<b>288 841</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>818 158</b>	<b>893 407</b>	<b>882 987</b>

# Moderbolagets balansräkning i sammandrag

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Tkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>BUNDET EGET KAPITAL</b>			
Aktiekapital	22 855	22 855	22 855
<b>SUMMA BUNDET EGET KAPITAL</b>	<b>22 855</b>	<b>22 855</b>	<b>22 855</b>
<b>FRITT EGET KAPITAL</b>			
Överkursfond	562 978	562 979	562 978
Balanserat resultat	-64 075	-28 062	-28 061
Periodens resultat	-2 976	9 414	-15 443
<b>SUMMA FRITT EGET KAPITAL</b>	<b>495 927</b>	<b>544 331</b>	<b>519 473</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>518 782</b>	<b>567 186</b>	<b>542 328</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Långfristig skuld derivat	5 670	-	4 151
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>	<b>5 670</b>	<b>-</b>	<b>4 151</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till koncernföretag	281 630	287 655	332 058
Leverantörsskulder	322	66	225
Räntebärande skulder till kreditinstitut	-	15 000	-
Övriga räntebärande skulder	-	6 000	2 000
Skatteskuld	186	-	-
Övriga skulder	10 521	16 288	668
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 046	1 212	1 557
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>	<b>293 707</b>	<b>326 222</b>	<b>336 508</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>818 158</b>	<b>893 407</b>	<b>882 987</b>

## Kommentarer Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet är att i första hand utföra koncerngemensamma tjänster inklusive finansiella tjänster.

De totala intäkterna för januari–september 2024 uppgick till 3 032 tkr (10 100) och består framför allt av internfakturerings.

Resultat efter skatt uppgick till -2 976 tkr (9 414). Skillnaden i resultatet mellan åren beror framför allt på minskad internfakturerings samt att räntenettet förbättras till följd av stora likvidflöden från ränte-

derivat. Dessutom har andelar i dotterbolag skrivits ner med -5 800 tkr (-6 700).

Finansiella anläggningstillgångar per 30 september uppgick till 604 220 tkr (599 419).

Moderbolagets har per 30 september 0 tkr (21 000) i räntebärande skulder.

# Redovisnings- och värderingsprinciper

## Redovisnings- och värderingsprinciper

Acrinova AB (publ), org.nr. 556984-0910, är ett publikt aktiebolag som har sitt säte i Malmö, Skåne län. Huvudkontorets adress är Lilla Nygatan 7, 211 38 Malmö. Moderbolagets aktier är noterade på Nasdaq Stockholm, Small Cap sedan 16 december 2022. Acrinova är en aktiv fastighets- och förvaltningskoncern verksam i södra Sverige, med tyngdpunkt på den svenska sidan av Öresundsregionen. Acrinovas fastighetsbestånd utvecklas genom förvärv och projektutveckling/förädling. Genom koncernens samlade kompetens optimeras varje fastighets värdeutveckling. Acrinova skall utveckla fastighetsbeståndet för att möjliggöra värdeökning för aktieägarna.

Moderbolagets verksamhet består av koncernledning, förvaltning av dotterbolag, affärsutveckling, konsulttjänster inom fastighetsföretagande med mera.

Acrinova upprättar sin koncernredovisning enligt IFRS Accounting Standards såsom de har antagits av EU. Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten. Koncernen tillämpar samma redovisnings- och värderingsprinciper samt värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer, samt Årsredovisningslagen och tillämpar samma redovisnings- och värderingsprinciper samt värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

## Segmentsrapportering

Från och med kvartal 3 2023 rapporterar koncernen endast ett rörelsesegment, vilket utgör koncernen i sin helhet. Till och med kvartal 2 2023 rapporterade koncernen två rörelsesegment, Egna fastigheter och Förvaltning. Segmentet Förvaltning har minskat i omfattning under de senaste åren och följs inte upp separat av högste verkställande beslutsfattare då det anses oväsentligt i förhållande till bolagets verksamhet.

## Driftsöverskott

Acrinova har tidigare redovisat alla administrationskostnader som central administration. För att mer harmonisera med övriga bolag inom fastighetsbranschen har Acrinova valt att från och med 1 januari 2024 redovisa den del av administrationskostnaderna som är direkt hänförliga till förvaltningen som fastighetsadministration. Jämförelsetal har räknats om.

## Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga koncernens fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde per balansdagen. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS, dvs att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation.

### *Tillvägagångssätt fastighetsvärdering*

Koncernens princip är att värdera samtliga fastigheter löpande under en ettårsperiod genom oberoende externa auktoriserade fastighetsvärderare som värderar utifrån koncernens förutsättningar. I tillägg till de externa värderingarna görs vid varje kvartalsavslut interna värderingar. De externa värderingarna tillsammans med de interna värderingarna ligger till grund för fastställt värde per delårsboks slutet balansdag.

Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt. Som huvudmetod vid värderingen har en så kallad kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en tioårig kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadssituation. Om något skulle indikera en väsentlig värdeförändring för en enskild fastighet genomförs en ny extern värdering för att fastställa ett nytt verkligt värde, oberoende av när tidigare värdering gjorts. Nyligen förvärvade fastigheter värderas till anskaffningsvärde.

# Övriga upplysningar

## Hysesintäkter

Kontraktss-förfallostruktur	Antal kontrakt	Kontraktss-årsvärde	Andel av värdet
2024	21	12 172 990	8%
2025	80	19 114 960	12%
2026	27	21 415 735	14%
2027	29	23 366 567	15%
2028	12	13 146 152	9%
2029+	31	63 760 384	42%
<b>SUMMA</b>	<b>200</b>	<b>152 976 788</b>	<b>100%</b>
Tillsvidarekontrakt	85	7 536 130	

Utifrån de hyresavtal som koncernen besitter, har Acrinova konstaterat att de vidaredebiterade kostnader för bland annat fastighets-skatt, el och värme är underordnad hyreskontrakten och att ersättningen ska anses utgöra hyra. Hysesintäkter utgörs därmed av den utdebiterade hyran samt de tilläggsdebiteringar i form av bland annat fastighets-skatt, el, värme och kyla som ingår i hyreskontrakten.

Övriga intäkter utgörs av utdebiterade förvaltningsarvoden samt övriga intäkter som ej ingår i hyreskontrakten.

Tidigare redovisades utdebiterade tilläggsdebiteringar som service-intäkter, jämförelsetalen för 2022 har räknats om.

Hysesreduktioner periodiseras linjärt över hela den aktuella kontraktss-perioden. Eventuell förlängning av hyresperioden beaktas inte vid sådan periodisering.

## Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde per balansdagen. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition. För mer information kring värdering, se Redovisnings- och värderingsprinciper på sidan 31 samt årsredovisning 2023.

### Avkastningskrav per 2024-09-30

Fastighetstyp	Direktavkastningskrav initialt, %	Direktavkastningskrav restvärde, %
Extern handel/Service	5,31–6,90	5,96–7,25
Bostäder	4,25–4,27	4,25–4,43
Samhällsfastigheter	6,02	6,00
Kontor	3,64–6,99	5,38–6,96
Logistik/Produktion	4,77–8,20	6,25–7,60

## Verkligt värde på finansiella instrument

Acrinova tillämpar inte säkringsredovisning. Alla derivat marknadsvärderas enligt IFRS 13 och värdeförändringen redovisas som realiserade värdeförändringar på derivat. Värdet på derivaten per 30 september 2024 var 12 170 tkr (60 017). Värdet per 31 december 2023 var 27 853 tkr, vilket totalt ger en realiserad värdeförändring för januari–september 2024 på -15 682 tkr (244). Värdena för derivaten redovisas i balansräkningen på egna rader som långfristig fordran med 16 853 tkr (60 017) och kortfristig fordran med 987 tkr (0) samt under långfristiga skulder med -5 670 tkr (0). Löpande betalflöden som härrör till räntederivaten ingår i förvaltningsresultatet.

## Aktivering av räntor

Lånekostnader som är direkt hänförliga till anskaffning, uppförande eller produktion av en tillgång anses utgöra en del av anskaffningsvärdet och aktiveras under produktionstiden. Under januari–september 2024 har det inte aktiverats några räntor (6 429) eftersom bolaget för närvarande inte har några projekt i produktion.

## Tomträttsavgäld

I koncernens resultaträkning ingår räntekostnader hänförliga till tomträttsavgälder. Dessa kostnader uppgår för perioden januari–september 2024 till 374 tkr (622).

## Närståendetransaktioner

Förutom sedvanlig ersättning till nyckelpersoner har även ett konsultarvode avseende tjänster kopplade till fastighetsförvärv, finansiering och projektutveckling på 586 tkr betalats ut till av styrelseordförande ägt bolag.

Under kvartalet har Acrinova förvärvat fastigheten Malmö Utklippan 3 av intressebolaget Fastigheter och Service i Öresund AB. Transaktionen skedde till marknadsvärde.

## Medarbetare

Per 30 september 2024 var antalet anställda 8 st (10) varav 5 st kvinnor (7).

## Avrundningar

Till följd av avrundningar kan siffror presenterade i denna delårsrapport i vissa fall inte exakt summera till totalen och procenttal kan avvika från de exakta procenttalen.

## Jämförelsetal

I denna rapport avser jämförelsetalen inom parentes för resultatposter perioden januari–september 2023 alternativt kvartalet juli–september 2023 och för balansposter 30 september 2023.

## Händelser efter balansdagen

Den 21 oktober meddelade Acrinova att solceller kommer att installeras på Handelsplatsen i Löddeköpinge.



# Definitioner

Bolaget presenterar en rad finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS, så kallade alternativa nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer. Dessa nyckeltal ger värdefull kompletterande information till investerare, bolagets ledning och andra intressenter vid analys av bolagets finansiella ställning och prestation.

De alternativa nyckeltalen är inte alltid jämförbara med andra företags använda mått och skall därför ses som ett komplement till mått definierade enligt IFRS. Acrinova tillämpar dessa alternativa nyckeltal konsekvent över tid.

Nedan följer hur Bolagets nyckeltal definieras och beräknas.

<b>AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL</b>	Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Nyckeltalet visar Bolagets förräntning av det egna kapitalet under perioden.
<b>BELÄNINGSGRAD FASTIGHETER</b>	Räntebärande skulder i procent av fastigheternas redovisade värde. Nyckeltalet visar hur högt/lågt fastighetsbeståndet är belånat.
<b>BÖRSVÄRDE</b>	Det totala värdet på alla utestående aktier som finns på marknaden. Beräknat på bokslutsdagens stängningskurs. Nyckeltalet används för att belysa bolagets storlek.
<b>DRIFTSÖVERSKOTT</b>	Bolagets intäkter med avdrag för direkta fastighetskostnader, även kallat driftnetto. Driftsöverskottet är ett specifikt resultatmått som är praxis i fastighetsbranschen och används för att underlätta jämförbarheten inom branschen.
<b>EGET KAPITAL PER AKTIE, KR</b>	Eget kapital i förhållande till antal aktier vid periodens utgång. Eget kapital per aktie används för att belysa aktieägarnas andel av bolagets egna kapital per aktie.
<b>FÖRVALTNINGSRESULTAT</b>	Summan av driftsöverskott, central administration, resultat från andelar i intresseföretag samt finansnetto exklusive värdeförändringar på finansiella tillgångar. Förvaltningsresultatet är ett specifikt resultatmått som är praxis i fastighetsbranschen och används för att underlätta jämförbarheten inom branschen.
<b>FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE, KR</b>	Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier. Nyckeltalet används för att belysa aktieägarnas andel av förvaltningsresultat per aktie.
<b>GENOMSnittLIG KAPITALBINDNING</b>	Återstående tid till dess att hela den räntebärande skulden i genomsnitt har refinansierats. Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella risk.
<b>GENOMSnittLIG RÄNTEBINDNING</b>	Återstående tid till dess att hela den räntebärande skulden i genomsnitt har räntejusterats. Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella risk.
<b>GENOMSnittLIG KONTRAKTSLÄNGD, ÅR</b>	Återstående kontraktsvärde i förhållande till total årshyra. Nyckeltalet används för att belysa bolagets operationella risk.
<b>HYRESINTÄKTER</b>	Utdebiterad hyra på årsbasis, plus utdebiterade tillägg såsom värme, el, fastighetsskatt mm.
<b>HYRESVÄRDE</b>	Hyresintäkt, plus uppskattad marknadshyra för outhyrda ytor. Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktspotential.
<b>NAV, KR/AKTIE</b>	Substansvärde. Eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld, i förhållande till antalet utestående aktier. Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital per aktie.
<b>NETTOBELÄNINGSGRAD FASTIGHETER</b>	Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i procent av fastigheternas redovisade värde. Nyckeltalet visar hur högt/lågt fastighetsbeståndet är belånat.
<b>NETTORÄNTEBÄRANDE SKULD</b>	Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel. Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på bolagets skuldnivå.
<b>RESULTAT PER AKTIE, KR*</b>	Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier. Nyckeltalet används för att belysa aktieägarnas andel av bolagets resultat efter skatt per aktie.
<b>RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR</b>	Förvaltningsresultat med återläggning av räntenetto dividerat med räntenetto (exklusive tomt-rättsavgälder som i enlighet med IFRS 16 omklassificerats till räntekostnad). Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella risk.
<b>SOLIDITET, %</b>	Eget kapital i förhållande till balansomslutning. Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella stabilitet.
<b>TOTALT SUBSTANSVÄRDE</b>	Eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld. Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital.
<b>UTHYRNINGSGRAD, EKONOMISK %</b>	Hyresintäkt i förhållande till hyresvärdet. Nyckeltalet används för att underlätta bedömningen av hyresintäkter för vakanta ytor.
<b>UTHYRNINGSGRAD, YTA %</b>	Uthyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta. Nyckeltalet används för att underlätta bedömningen av hyresintäkter för vakanta ytor.
<b>ÖVERSKOTTSGRAD</b>	Driftsöverskott i procent av hyresintäkter. Nyckeltalet används för att belysa förvaltningens lönsamhet före det att central administration, finansnetto samt orealiserade värdeförändringar beaktats.

\*Ej ett alternativt nyckeltal. Definieras enligt IFRS.

# Härledning alternativa nyckeltal

Nedan redovisas härledning av de finansiella nyckeltal som Acrinova presenterar i delårsrapporten för januari–september 2024.

Tkr	2024 jul–sep	2023 jul–sep	2024 jan–sep	2023 jan–sep	2023 jan–dec	2022 jan–dec
<b>Överskottsgrad, % *</b>						
Driftsöverskott	30 894	26 388	84 216	68 606	92 641	80 095
Hysesintäkter	39 151	36 490	117 112	105 548	143 345	122 435
	78,9%	72,3%	71,9%	65,0%	64,6%	65,4%
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>						
Periodens resultat efter skatt	12 764	5 963	24 306	22 064	7 764	79 336
Genomsnittligt eget kapital	944 277	965 062	948 791	951 225	944 109	908 140
	1,35%	0,62%	2,56%	2,32%	0,82%	8,74%
<b>Soliditet, %</b>						
Eget kapital	950 659	961 155	950 659	961 155	946 923	941 294
Balansomslutning	2 088 795	2 182 123	2 088 795	2 182 123	2 163 315	2 095 704
	45,5%	44,0%	45,5%	44,0%	43,8%	44,9%
<b>Belåningsgrad fastigheter, %</b>						
Räntebärande skulder	997 878	1 071 332	997 878	1 071 332	1 092 317	995 689
Fastighetsvärde	1 934 780	1 982 008	1 934 780	1 982 008	1 995 250	1 854 325
	51,6%	54,1%	51,6%	54,1%	54,7%	53,7%
<b>Nettobelåningsgrad fastigheter %</b>						
Räntebärande skulder	997 878	1 071 332	997 878	1 071 332	1 092 317	995 689
Återläggning av likvida medel	-58 434	-38 238	-58 434	-38 238	-43 058	-28 311
Fastighetsvärde	1 934 780	1 982 008	1 934 780	1 982 008	1 995 250	1 854 325
	48,6%	52,1%	48,6%	52,1%	52,6%	52,2%
<b>Räntetäckningsgrad, ggr**</b>						
Förvaltningsresultat	15 280	13 405	39 035	29 917	38 935	27 110
Räntenetto	-9 061	-8 311	-27 636	-23 699	-33 653	-24 054
Tomträtt (omklassificeras enl IFRS)	21	207	374	622	829	715
Räntenetto exkl tomträtt	-9 040	-8 104	-27 262	-23 077	-32 824	-23 339
	2,69	2,65	2,43	2,30	2,19	2,16
<b>Räntetäckningsgrad, ggr, rullande 12 mån**</b>						
Förvaltningsresultat	48 053	34 079	48 053	34 079	38 935	27 110
Räntenetto	-37 589	-30 995	-37 589	-30 995	-33 653	-24 055
Tomträtt (omklassificeras enl IFRS)	581	865	581	865	829	715
Räntenetto exkl tomträtt	-37 008	-30 130	-37 008	-30 130	-32 824	-23 340
	2,30	2,13	2,30	2,13	2,19	2,16
<b>Förvaltningsresultat, kr/aktie**</b>						
Förvaltningsresultat	15 280	13 405	39 035	29 917	38 935	27 110
Genomsnittligt antal aktier	68 566 156	68 566 156	68 566 156	67 352 226	67 658 203	64 756 926
	0,22	0,20	0,57	0,44	0,58	0,42
<b>Periodens resultat, kr/aktie</b>						
Periodens resultat efter skatt	12 764	5 963	24 306	22 064	7 764	79 336
Genomsnittligt antal aktier	68 566 156	68 566 156	68 566 156	67 352 226	67 658 203	64 756 926
	0,19	0,09	0,35	0,33	0,11	1,23
<b>Eget kapital, kr/aktie</b>						
Eget kapital	950 659	961 155	950 659	961 155	946 923	941 294
Genomsnittligt antal aktier	68 566 156	68 566 156	68 566 156	67 352 226	67 658 203	64 756 926
	13,86	14,02	13,86	14,27	14,00	14,54
<b>NAV, kr/aktie</b>						
Eget kapital	950 659	961 155	950 659	961 155	946 923	941 294
Uppskjuten skatt	76 126	72 463	76 126	72 463	61 303	84 148
Derivat	-12 170	-60 017	-12 170	-60 017	-27 853	-59 774
Antal aktier	68 566 156	68 566 156	68 566 156	68 566 156	68 566 156	64 756 926
	14,80	14,20	14,80	14,20	14,30	14,91

\*Bolagets redovisning av fastighetsadministration har ändrats från och med 2024 och nyckeltal har justerats, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

\*\* Bolagets redovisning av resultat från andelar i intresseföretag redovisas från och med 2024 i förvaltningsresultatet och nyckeltal har justerats.

# Fastighetsinformation

Öresundsregionen är hela Nordens tillväxtmotor, full av möjligheter. Acrinova har valt Öresundsregionen till sin hemmamarknad på grund av dess potential, med många intressanta fastigheter och hyresgäster.

Fastighet	Yta, kvm	Ledig yta	Hyresvärde	Outhyrt, kr	Fastighetstyp
Burlöv Sunnanå 11:2	2 528	0	3 662 450	0	Logistik/produktion
Helsingborg Kavalleristen 11	2 444	777	5 242 792	1 064 034	Kontor
Helsingborg Olympiaden 15	8 215	0	4 750 391	0	Logistik/produktion
Helsingborg Pukslagaren Västra 4	1 596	516	2 812 806	567 600	Extern handel och Service
Helsingborg Rausgård 20	3 247	3 247	811 750	811 750	Logistik/produktion
Höganäs Jaguaren 1	1 142	0	731 706	0	Logistik/produktion
Hörby Pugerup 5	11 996	2 248	9 520 033	1 753 924	Logistik/produktion
Klippan Klippan 3:379	830	0	1 322 380	0	Bostäder
Kävlinge Löddeköpinge 23:14	15 037	384	21 012 194	249 600	Extern handel och Service
Landskrona Björnen 13	1 479	0	1 315 876	0	Logistik/produktion
Landskrona Björnen 23	2 559	0	6 859 411	0	Kontor
Landskrona Björnen 3	5 312	286	4 521 728	135 478	Extern handel och Service
Landskrona Bulten 6	2 804	0	1 566 957	0	Logistik/produktion
Landskrona Förgasaren 1	6 384	0	8 087 062	0	Logistik/produktion
Landskrona Förrådet 12	15 840	2 053	8 240 691	1 272 915	Logistik/produktion
Landskrona Lamellen 1	4 927	0	3 944 872	0	Logistik/produktion
Landskrona Motellet 6	1 618	0	1 547 440	0	Logistik/produktion
Landskrona Mården 7	2 692	0	3 066 200	0	Logistik/produktion
Landskrona Stenen 9	3 545	435	2 947 748	157 564	Logistik/produktion
Landskrona Vevstaken 2	3 250	0	3 014 746	0	Logistik/produktion
Lund Företaget 6	550	0	2 445 568	0	Extern handel och Service
Lund Markören 7	2 455	0	8 112 818	0	Extern handel och Service
Malmö Batteriet 4	1 230	0	1 611 064	0	Kontor
Malmö Flintkärnan 9	1 469	0	1 470 095	0	Logistik/produktion
Malmö Kamaxeln 5	1 752	0	3 042 676	0	Kontor
Malmö Toppocket 4	1 711	0	2 403 282	0	Kontor
Malmö Utklippan 3	1 171	0	1 556 313	0	Logistik/produktion
Staffanstorps Borggård 1:372	7 150	1 671	4 789 850	808 220	Extern handel och Service
Staffanstorps Borggård 1:385	4 698	0	4 187 816	0	Logistik/produktion
Staffanstorps Borggård 1:482	3 117	0	5 606 536	0	Logistik/produktion
Staffanstorps Borggård 1:549	1 633	403	1 537 884	317 703	Logistik/produktion
Staffanstorps Hjärup 4:6	3 750	1 424	2 766 579	834 000	Logistik/produktion
Trelleborg Euron 1	1 745	0	6 182 608	0	Samhällsfastighet
Trelleborg Orion 7	11 557	0	7 572 284	0	Logistik/produktion
Trelleborg Snickeriet 4	6 326	208	8 196 320	0	Kontor
Trelleborg Trucken 2	1 013	0	1 892 607	0	Logistik/produktion
Trelleborg Trucken 4	607	0	726 506	0	Logistik/produktion
Trelleborg Trävaran 3	1 875	0	1 191 412	0	Logistik/produktion
Trelleborg Verkstaden 10	3 982	502	2 000 968	274 775	Logistik/produktion
Åstorp Hästhoven 6	3 826	273	5 638 908	405 552	Bostäder
Örkelljunga Östra Språng 6:7	0	0	1 254 706	0	Extern handel och Service
<b>SUMMA</b>	<b>159 062</b>	<b>14 427</b>	<b>169 166 033</b>	<b>8 653 115</b>	



Lilla Nygatan 7, 211 38 Malmö | 010-522 06 90 | [www.acrinova.se](http://www.acrinova.se)